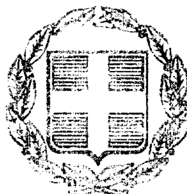




ΕΦΗΜΕΡΙΣ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ

ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

ΤΕΥΧΟΣ ΠΡΩΤΟ — Αρ. Φύλλου 205

7 Οκτωβρίου 1999

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

ΣΥΜΒΑΣΕΙΣ

ΣΥΜΒΑΣΕΙΣ

(1)

Τροποποίηση Σύμβασης Ανάθεσης Οικιστικής Ανάπτυξης και Οργανωμένης Δόμησης στη Ζώνη Ενεργού Πολεοδομίας της Περιοχής Ξάνθης.

Στην Αθήνα σήμερα την 23η Σεπτεμβρίου του έτους χίλια εννιακόσια ενενήντα εννέα (1999),

1. Το Ελληνικό Δημόσιο, καλούμενο στο εξής "το Δημόσιο", εκπροσωπούμενο από τον Υπουργό Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων Κώστα Λαλιώτη.

2. Η Ανώνυμη Εταιρεία με την επωνυμία "ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ - ΕΚΤΕΝΕΠΟΛ" και προηγούμενα με την επωνυμία "ΕΘΝΟΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Α.Ε. ΕΝΕΡΓΟΥ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΙΔΙΩΤΙΚΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ - ΕΚΤΕΝΕΠΟΛ", που εδρεύει στην Αθήνα (Κηφισίας 125 - 127) και εκπροσωπείται νόμιμα από την Διευθύνουσα Σύμβουλό της Κορίνα Δαγκλή, συμφωνούν και συναποδέχονται τα παρακάτω:

α. Την τροποποίηση της από 13.3.1980 μεταξύ τους Σύμβασης "Περί ανάθεσης οικιστικής ανάπτυξης και οργανωμένης δόμησης, στη Ζώνη Ενεργού Πολεοδομίας της περιοχής ΞΑΝΘΗΣ", που δημοσιεύθηκε στο ΦΕΚ 89Α/18.4.1980, όπως αυτή έχει τροποποιηθεί μέχρι σήμερα.

β. Την τροποποίηση όρων του από 28.12.1978 μεταξύ τους Προσυμφώνου.

Ειδικότερα συμφωνούνται τα παρακάτω:

ΑΡΘΡΟΝ 1

ΠΡΟΟΙΜΙΟ:

Οι συμβαλλόμενοι για την κατάρτιση αυτής της Σύμβασης λαμβάνουν υπόψη:

1. Τις διατάξεις του Ν.Δ. 1003/71 "Περί Ενεργού Πολεοδομίας", όπως αυτές διατηρούνται σε ισχύ με το άρθρο 62 παρ.3, του Ν.947/79 "Περί οικιστικών περιοχών" και το άρθρο 43 παρ. 6 του Ν.1337/1983 "Επέκταση πολεοδομικών σχεδίων, οικιστική ανάπτυξη και σχετικές ρυθμίσεις".

2. Το από 28.12.1978 Προσύμφωνο και την από 13.3.1980 Σύμβαση Ανάθεσης (ΦΕΚ 89Α/18.4.1980).

3. Την από 16.12.1982 (ΦΕΚ 12Α/12.1.1983) τροποποίηση της αρχικής Σύμβασης και την ενσωμάτωση σ αυτή ειδικού στεγαστικού προγράμματος της ΑΤΕ.

4. Την υπ' αριθ. 3676/23.12.1985 "Ερμηνεία Συμβάσεων Οικιστικής Ανάπτυξης στις Ζώνες Ενεργού Πολεοδομίας Κομοτηνής και Ξάνθης".

5. Το από 3.3.1980 Π. .Δ/γμα (ΦΕΚ 160Δ/11.3.1980), όπως αυτό τροποποιήθηκε με την Απόφαση Υπουργού ΧΟΠ 49900/3228/4.3.1982 (ΦΕΚ 247Δ/31.5.1982), έγκρισης της πολεοδομικής μελέτης και των όρων δόμησης της Α' Φάσης.

6. Το υπ' αριθμόν 19213/1980 συμβόλαιο του Συμβολαιογράφου Ξάνθης Εμμ. Ξυλά και το υπ' αριθμόν 26102/1982 συμβόλαιο της Συμβολαιογράφου Αθηνών Ε. Λύτινα, με τα οποία το ΥΠΕΧΩΔΕ μεταβίβασε στην ΕΚΤΕΝΕΠΟΛ την έκταση της ΖΕΠ Ξάνθης και το από 30.5.1983 Παραχωρητήριο του Υπουργού Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος.

7. Την υπ' αριθμόν 838/1987 Απόφαση της Επιτροπής Τιμών και Εισοδημάτων, με την οποία εγκρίθηκε η τροποποίηση όρων της Σύμβασης και του Προσυμφώνου και αναγνωρίσθηκε η καταβολή στην ΕΚΤΕΝΕΠΟΛ της δαπάνης υποδομών ΟΤΕ και ΔΕΗ, καθώς και την υπ'αριθμ.2119/1.11.1995 απόφασης της ιδίας, για την έγκριση της παρούσας τροποποίησης.

8. Τις σημερινές οικονομικοκοινωνικές συνθήκες και πολιτικές περιφερειακής ανάπτυξης για την περιοχή της Θράκης.

9. Το υπ' αριθμόν 453/21.11.1994 έγγραφο της ΕΚΤΕΝΕΠΟΛ με το οποίο υποβλήθηκε πρόταση έγκρισης Γενικής Πολεοδομικής Μελέτης για την συνέχιση του οικιστικού προγράμματος στη ΖΕΠ Ξάνθης.

10. Την από 11.5.1995 Έκθεση της ΕΚΤΕΝΕΠΟΛ επί της προόδου των Έργων ΖΕΠ Κομοτηνής και Ξάνθης.

11. Το από 25.2.1997 Π. Δ/γμα (ΦΕΚ 204Δ/17.3.1997) της έγκρισης της Πολεοδομικής Μελέτης και των όρων δόμησης των Β και Γ Φάσεων της ΖΕΠ Ξάνθης.

ΑΡΘΡΟ 2

ΙΣΤΟΡΙΚΟ ΤΗΣ ΣΥΜΒΑΣΗΣ

1. Όπως αναφέρεται εκτενώς στην από 11.5.1995 προαναφερθείσα Έκθεση της ΕΚΤΕΝΕΠΟΛ για την Πρόοδο των Έργων ΖΕΠ Κομοτηνής και Ξάνθης, με την παραπάνω από 13.3.1980 Σύμβαση, που υπογράφηκε σε εκτέλεση του από 28.12.1978 Προσυμφώνου, ανατέθηκε στην ΕΚΤΕΝΕΠΟΛ το οικιστικό πρόγραμμα στη Ζώνη Ενεργού Πολεοδομίας Ξάνθης, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.Δ. 1003/1971, που διατηρήθηκε σε ισχύ με το άρθρο 62 παρ. 3 του Ν.947/1979 και με το άρθρο 43 παρ. 6 του Ν.1337/1983 και αποτελεί το νομικό πλαίσιο της παρούσας τροποποιητικής σύμβασης.

2. Η παραπάνω σύμβαση τροποποιήθηκε με την από 16.12.1982 (ΦΕΚ 12Α/12.1.1983) τροποποιητική σύμβαση, στην οποία συμβλήθηκε εκ τρίτου και η Αγροτική Τράπεζα της Ελλάδος και με την οποία ρυθμίστηκε ειδικά ο τρόπος εκτέλεσης μέρους του οικιστικού προγράμματος για την στέγαση παλιννοστούντων ομογενών.

3. Η ΕΚΤΕΝΕΠΟΛ από τα προβλεπόμενα έργα της Α' Φάσεως έχει αποπερατώσει τα έργα της τεχνικής υποδομής, έχει κατασκευάσει 313 κατοικίες καθώς και την πλήρη διαμόρφωση του περιβάλλοντος αυτές χώρου. Από τις κατοικίες αυτές, 108 έχουν μεταβιβασθεί στο ΕΙΥΑΠΟΕ για την στέγαση παλιννοστούντων ομογενών. Επίσης η ΕΚΤΕΝΕΠΟΛ μεταβίβασε διευθετημένη γη επιφανείας 101.297 τ.μ. προς τον ΟΕΚ για την πραγμάτωση των οικιστικών προγραμμάτων του.

4. Η εμπειρία από την παραπάνω μερική εκτέλεση του οικιστικού προγράμματος έδωσε ορισμένες διαπιστώσεις, όπως:

α. Δυσχέρεια εφαρμογής διαφόρων λεπτομερών προγραμματικών μεγεθών, όπως η ποσοστιαία κατανομή κατοικιών, η εξάντληση του συντελεστή δόμησης και τα χρονοδιαγράμματα κατασκευής των διαφόρων έργων.

β. Υπέρμετρη επιβάρυνση του προγράμματος από τον συμβατικό τρόπο επίρριψης στο κόστος της κατοικίας, διαφόρων επί μέρους δαπανών.

γ. Σημαντική δυσχέρεια διαθέσεως στην ελεύθερη αγορά του μεγάλου αριθμού κατοικιών του προγράμματος, εφ' όσον η διάθεση δεν είναι εκ των προτέρων διασφαλισμένη (π.χ. με την πραγμάτωση συγκεκριμένων οικιστικών προγραμμάτων φορέων κοινωνικής κατοικίας, όπως το ΕΙΥΑΠΟΕ, ο ΟΕΚ κλπ.).

5. Σκοπός της παρούσας ΣΥΜΒΑΣΗΣ είναι η συνέχιση του προγράμματος της Οικιστικής Μονάδας Ξάνθης για αντιμετώπιση των νεωτέρων οικιστικών αναγκών, με θεματική και μεθοδολογική συνέχιση του σχεδιασμού της προηγούμενης Γενικής Πολεοδομικής Μελέτης αλλά και με αξιοποίηση των πλουσίων εμπειριών, που έχουν σωρευτεί, τόσο στο ΥΠΕΧΩΔΕ όσον και στην ΕΚΤΕΝΕΠΟΛ από τον προγραμματισμό, τη μελέτη, την κατασκευή, τη διάθεση και τη λειτουργία των έργων της Α' Φάσης. Εξ άλλου σκοπείται με την παρούσα Σύμβαση η απρόσκοπτη συνέχιση ενός, εν εξελίξει, επιτυχημένου οικιστικού προγράμματος, που για πρώτη φορά επιχειρήθηκε στην Ελλάδα.

6. Το υπόψη οικιστικό πρόγραμμα εξυπηρετεί κοινωνικούς και αναπτυξιακούς στόχους της ακριτικής περιοχής της Θράκης. Η επίδραση των διαφόρων κινήτρων, η ένταξη της Χώρας στην Ευρωπαϊκή Ένωση, οι θεμελιώσεις γεωπολιτικές ανακατατάξεις στη Χερσόνησο του Αίμου, τα μεγάλα έργα περιφερειακής ανάπτυξης, η δημιουργία βιομηχανικής περιοχής κοντά στην Ξάνθη, η διάσπαρτη βιομηχανία που αναπτύσσεται τόσο γύρω από την πόλη όσο και στο Νομό Ξάνθης, η ανάπτυξη του Πανεπιστημίου, η παλιννόστηση εργατών και ομογενών, η εγκατάσταση στρατιωτικών μονάδων, η διόγκωση του τριτογενούς τομέα και η παρατηρούμενη έλλειψη στέγης, επιβάλλουν την ολοκλήρωση της οικιστικής μονάδας, κοντά στην πόλη της Ξάνθης. Ειδικώτερα, η συνέχεια του προγράμματος έρχεται να στηρίξει τη στεγαστική πολιτική των διαφόρων φορέων κοινωνικής κατοικίας, όπως το ΕΙΥΑΠΟΕ, ο ΟΕΚ κλπ., οι οποίοι χρειάζονται πολεοδομικά διευθετημένες εκτάσεις για την επίτευξη των στεγαστικών τους στόχων.

7. Για τους παραπάνω λόγους, λαμβανομένων υπόψη των σημερινών συνθηκών, ειδικότερα δε της ανάγκης στέγασης παλιννοστούντων ομογενών στην ακριτική περιοχή της Θράκης, κρίνεται αναγκαία η αναπροσαρμογή στις σημερινές συνθήκες, του αρχικά σχεδιασθέντος οικιστικού προγράμματος στη ΖΕΠ Ξάνθης, όπως αυτό άρχισε να υλοποιείται σύμφωνα με το από 28.12.1978 Προσύμφωνο και την από 13.3.1980 Αρχική Σύμβαση, μέσα στα πλαίσια του ΝΔ 1003/1971 "Περί Ενεργού Πολεοδομίας", με τους όρους των παρακάτω άρθρων:

ΑΡΘΡΟ 3

ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΤΗΣ Α ΦΑΣΗΣ ΤΗΣ ΣΥΜΒΑΣΗΣ

1. Το αντικείμενο της Α' Φάσης της Αρχικής Σύμβασης τροποποιείται ως εξής:

α. Η Α' Φάση , όπως ορίζεται με το άρθρο 2 της Αρχικής Σύμβασης, θεωρείται ότι ολοκληρώνεται με τα μεγέθη που έχουν πραγματωθεί μέχρι σήμερα, δηλαδή με την ανέγερση των 313 κατοικιών και την κατασκευή των έργων υποδομής και διαμόρφωσης του περιβάλλοντος χώρου της υπόψη Φάσης ή προβλέπονται να πραγματοποιηθούν, όπως αναλυτικά αναφέρονται στην από 11.5.1995 Έκθεση Προόδου Έργων Α' Φάσης.

β. Την υπόλοιπη πολεοδομικά διευθετημένη εδαφική έκταση της Α' Φάσης στο Ο.Τ. 10, η ΕΚΤΕΝΕΠΟΛ μπορεί να την διαχειρισθεί ως κυρία, νομεύς και κάτοχος και να την διαθέτει ελεύθερα στην αγορά, σύμφωνα με τις προβλεπόμενες από την εγκεκριμένη πολεοδομική μελέτη, χρήσεις. Ενδεχόμενη αλλαγή από κοινωφελείς χρήσεις σε χρήση κατοικίας σε αυτό το Ο.Τ., προϋποθέτει τροποποίηση των εν λόγω χρήσεων στην εγκεκριμένη Πολεοδομική Μελέτη.

γ. Με τον, κατά τα παραπάνω, επανακαθορισμό του αντικειμένου της αρχικής Σύμβασης, εξυπακούεται αλλά και ρητά συμφωνείται ότι η ΕΚΤΕΝΕΠΟΛ εξεπλήρωσε τις υποχρεώσεις της και ότι δεν επιβάλλονται εναντίον της ποινικές ρήτρες και λοιπές κυρώσεις, που προβλέπονται στο άρθρο 12 της Αρχικής Σύμβασης.

2. Το Ελληνικό Δημόσιο θα καταβάλει στην ΕΚΤΕΝΕΠΟΛ, μέσα σε δώδεκα (12) μήνες από την υπογραφή της παρούσας Σύμβασης, ποσόν 13.989.684 δρχ., όπως αυτό αναλύεται στην παραπάνω Έκθεση Προόδου Έργων της ΕΚΤΕΝΕΠΟΛ από 11.5.1995, που κατέβαλε η ΕΚΤΕΝΕΠΟΛ στη ΔΕΗ και στον ΟΤΕ σε εκτέλεση των όρων του άρθρου 6. παρ. 7 και παρ. 4, εδάφιον γ της Αρχικής Σύμβασης.

3. Το Δημόσιο επιστρέφει σήμερα στην ΕΚΤΕΝΕΠΟΛ την εγγυητική επιστολή εκ δρχ. 25.000.000 της ΕΚΤΕ, που είχε παραλάβει κατά το άρθρο 12 της Αρχικής Σύμβασης.

ΑΡΘΡΟ 4.
ΝΕΕΣ ΦΑΣΕΙΣ ΤΟΥ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΟΣ

Το υπόλοιπο οικιστικό πρόγραμμα θα υλοποιηθεί σε δύο Φάσεις, την Β και την Γ Φάση, με τους όρους που αναφέρονται στα παρακάτω άρθρα, όπως αυτοί εξειδικεύονται σ'αυτά και στην αρχική σύμβαση. Συνολικά και στις δύο φάσεις θα κατασκευαστούν 530 περίπου κατοικίες, μέσου εμβαδού 85 τ.μ. Η κατασκευή των κατοικιών θα συναρτάται επίσης με το εγκεκριμένο κτιριολογικό πρόγραμμα των φορέων κοινωνικής κατοικίας, που θα συμβληθούν με την ΕΚΤΕΝΕΠΟΛ.

ΑΡΘΡΟ 5
ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ Β' ΦΑΣΗΣ

1. Η Β' Φάση θα πραγματωθεί στα Ο.Τ. 27 έως 40, που περιλαμβάνουν κατοικία και κοινόχρηστους και κοινωφελείς χώρους, επί συνολικής έκτασης 159.234 τ.μ. της ΖΕΠ Ξάνθης, από την ΕΚΤΕΝΕΠΟΛ ή από οποιονδήποτε τρίτο συμβληθεί με αυτήν για το σκοπό αυτό και αναλάβει συμβατικά την υποχρέωση αυτή εξ ολοκλήρου ή μέρους αυτής, ταυτόχρονα ή και τμηματικά αλλά πάντοτε στα συμβατικά πλαίσια της παρούσας σύμβασης, για την τήρηση των όρων της οποίας υπεύθυνη είναι η ΕΚΤΕΝΕΠΟΛ.

ΑΡΘΡΟ 6

ΧΡΟΝΟΔΙΑΓΡΑΜΜΑ ΕΚΠΟΝΗΣΗΣ ΜΕΛΕΤΩΝ ΚΑΙ ΕΚΤΕΛΕΣΗΣ ΕΡΓΑΣΙΩΝ

1. Η εκπόνηση των μελετών και η κατασκευή των κτιρίων και των έργων υποδομής και διαμόρφωσης των ελευθέρων χώρων, θα γίνει με ευθύνη της ΕΚΤΕΝΕΠΟΛ και δαπάνες της ίδιας ή οποιουδήποτε τρίτου συμβληθεί με αυτήν, με το ακόλουθο χρονοδιάγραμμα:

α. Οι πάσης φύσεως μελέτες που απαιτούνται για την κατασκευή των έργων υποδομής και ανωδομής της Β' Φάσης, ορίζεται να έχουν ολοκληρωθεί σε διάστημα δέκα οκτώ (18) μηνών, από την υπογραφή της παρούσας σύμβασης.

β. Η κατασκευή όλων των έργων υποδομής και ανωδομής ορίζεται να έχει ολοκληρωθεί σε οκτώ (8) χρόνια, από την υπογραφή της παρούσας σύμβασης.

Μετά την πάροδο του χρονικού αυτού διαστήματος και εφόσον δεν έχουν ολοκληρωθεί τα έργα, θα είναι δυνατή η επανεξέταση και στάθμιση της πραγματικής κατάστασης και των λόγων που δημιούργησαν την καθυστέρηση του έργου, με ενδεχόμενο αποτέλεσμα την επαναδιαπραγμάτευση σχετικά με τη δυνατότητα παρέκτασης του συμβατικού χρόνου.

ΑΡΘΡΟ 7

ΜΕΛΕΤΕΣ ΚΑΙ ΕΡΓΑ ΥΠΟΔΟΜΗΣ ΚΑΙ ΑΝΩΔΟΜΗΣ Β' ΦΑΣΗΣ

1. Η ΕΚΤΕΝΕΠΟΛ θα αναλάβει την ευθύνη εκπόνησης των μελετών (σύμφωνα και με τις τεχνικές προδιαγραφές που καθορίζει το Δημόσιο), όλων των έργων υποδομής και ανωδομής και της επί του εδάφους εφαρμογής του πολεοδομικού σχεδίου, με ειδικές συμβάσεις που θα συνάψει με το οιονδήποτε τρίτο πρόσωπο (όρα προσύμφωνο). Η ΕΚΤΕΝΕΠΟΛ δύναται να αναθέτει την εκπόνηση των μελετών αυτών σε τρίτα πρόσωπα, διαπραγματευόμενη ελεύθερα τους όρους των σχετικών συμβάσεων, υπό την προϋπόθεση ότι οι όροι αυτοί δεν θα έρχονται σε αντίθεση με τους όρους της παρούσας σύμβασης.

2. Όλες οι μελέτες των έργων υποδομής και ανωδομής θα συντάσσονται σύμφωνα με τις ισχύουσες τεχνικές προδιαγραφές, τα γενικά διαγράμματα των αντιστοίχων έργων που περιέχονται στην Πολεοδομική Μελέτη Γ και σε συνδυασμό πάντοτε με υφιστάμενα εκτελούμενα ή προγραμματιζόμενα σχετικά έργα άλλων υπηρεσιών και οργανισμών.

ΑΡΘΡΟ 8

ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ Γ' ΦΑΣΗΣ

1. Η Γ' Φάση θα αναπτυχθεί στην υπόλοιπη έκταση (685.000 τ.μ. περίπου), που καταλαμβάνουν τα Ο.Τ. 21 έως 26 και 41 έως 53, είτε από την ΕΚΤΕΝΕΠΟΛ είτε από τρίτους αγοραστές, φορείς κοινωνικής κατοικίας ή ιδιώτες, κατά τα κατωτέρω:

2. Η ΕΚΤΕΝΕΠΟΛ υποχρεούται να διαθέσει από τα ακίνητα της Β' και Γ' Φάσης συνολικά τουλάχιστον το 60% σε φορείς κοινωνικής κατοικίας.

3. Η διάθεση των ακινήτων της παραπάνω παρ. 2 σε κοινωνικούς φορείς θα πρέπει να γίνει μέσα σε δέκα (10) χρόνια από της υπογραφής της παρούσας. Στην περίπτωση αυτή, το τίμημα πωλήσεως δεν δύναται να υπερβαίνει το καθοριζόμενο εκάστοτε από το Σώμα Ορκωτών Εκτιμητών.

4. Μετά την παρέλευση της προθεσμίας των δέκα (10) ετών, για όσα ακίνητα έχουν τυχόν παραμείνει αδιάθετα από το παραπάνω ποσοστό του 60%, θα είναι δυνατή η επανεξέταση και στάθμιση της πραγματικής κατάστασης και των λόγων που τη δημιούργησαν με νέα τροποποίηση και επαναδιαπραγμάτευση, ως προς τη δυνατότητα διάθεσης των ακινήτων αυτών ή ακόμα και προς την κατεύθυνση της επιστροφής της διευθετημένης γης στο Δημόσιο, ως απόθεμα γης για κοινωνικό σκοπό.

5. Για να γίνει, κατά την αμέσως παραπάνω, μεταβίβαση ακινήτων σε φορείς κοινωνικής κατοικίας, θα πρέπει η ΕΚΤΕΝΕΠΟΛ ή οι συμβαλλόμενοι με αυτή τρίτοι όπως παραπάνω, να αναλάβουν την υποχρέωση κατασκευής της αναγκαιούσης τεχνικής υποδομής ώστε να εξασφαλιστεί τελικώς ότι η ανάπτυξη γίνεται σε πολεοδομικά διευθετημένη γη. Η ΕΚΤΕΝΕΠΟΛ επίσης αναλαμβάνει την ευθύνη των συνδέσεων των έργων υποδομής των ανωτέρω εκτάσεων με την υφιστάμενη και λειτουργούσα υποδομή της οικιστικής μονάδας.

6. Τα υπόλοιπα ακίνητα της Β' και Γ' Φάσης, ήτοι συνολικά ποσοστό 40%, θα διατίθεται από την ΕΚΤΕΝΕΠΟΛ ελεύθερα κατά τη βούλησή της, πάντοτε όμως μετά την πολεοδομική τους διευθέτηση από την ΕΚΤΕΝΕΠΟΛ και με δαπάνες της.

7. Οι χρήσεις γης και οι λοιποί όροι δόμησης σε κάθε οικοδομικό τετράγωνο, θα τηρήσουν τις προβλέψεις της εγκεκριμένης Πολεοδομικής Μελέτης Γ (ΦΕΚ 204Δ/17.3.1997).

ΑΡΘΡΟ 9

ΕΡΓΑ ΑΛΛΩΝ ΦΟΡΕΩΝ

1. Τα έργα υποδομής καθώς και τα έργα κοινωφελών λειτουργιών, που προβλέπονται για την εξυπηρέτηση του οικισμού στο σύνολό του (εξωτερικά δίκτυα ηλεκτροδότησης και τηλεφωνοδότησης, σχολικά κτίρια, κλπ.), θα πρέπει να προσαρμόζονται με τις προδιαγραφές της γενικής Πολεοδομικής Μελέτης Γ και θα εκτελεσθούν από τους αρμόδιους φορείς (ΔΕΗ, ΟΤΕ, ΟΣΚ, κλπ.), με δαπάνες τους.

2. Το Δημόσιο υποχρεούται να εξασφαλίσει μέσω των

παραπάνω φορέων την έγκαιρη κατασκευή τους και την αποφυγή κάθε παράλειψης, καθυστέρησης ή κακοτεχνίας. Σε περίπτωση πάντως καθυστέρησης ή άρνησης των φορέων να εκτελέσουν κατά τα κατωτέρω το οικιστικό πρόγραμμα, η ΕΚΤΕΝΕΠΟΛ, ή τρίτοι φορείς κοινωνικής κατοικίας, δικαιούνται να αρχίσουν ή να αποπερατώσουν με δικά τους μέσα τα έργα αυτά και να αναζητήσουν από το Δημόσιο τις σχετικές δαπάνες καθώς και το τυχόν αυξημένο κόστος από την καθυστέρηση.

ΑΡΘΡΟ 10

ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΕΣ ΕΓΚΡΙΣΗΣ ΜΕΛΕΤΩΝ

1. Οι όροι δόμησης, τα οικοδομικά τετράγωνα, οι κοινόχρηστοι χώροι και τα λοιπά συναφή στοιχεία για την υπόψη περιοχή της ΖΕΠ, ρυθμίζονται από την κείμενη πολεοδομική νομοθεσία και από το Προεδρικό Διάταγμα της 25.2.1997 (ΦΕΚ 204Δ/17.3.1997), με το οποίο εγκρίθηκε κατά τις κείμενες διατάξεις η Γενική Πολεοδομική Μελέτη Γ.

2. Οι μελέτες των πάσης φύσεως κτιριακών έργων (αρχιτεκτονικές, στατικές, μηχανολογικές, κλπ.), θα υποβάλλονται προς έγκριση, σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις που θα ισχύουν γενικά για την σύνταξη και έγκριση μελετών, για την κατασκευή των αντιστοίχων ιδιωτικών έργων.

3. Το Δημόσιο θα μεριμνήσει για την κατάλληλη οργάνωση και την παροχή οδηγιών προς τις αρμόδιες υπηρεσίες, ώστε να αποφεύγονται τυχόν καθυστερήσεις κατά την έκδοση των σχετικών οικοδομικών αδειών και την έναρξη των αντιστοίχων εργασιών.

ΑΡΘΡΟ 11

ΙΣΧΥΣ ΤΗΣ ΣΥΜΒΑΣΗΣ

1. Η ΕΚΤΕΝΕΠΟΛ αυτοτελώς ή με άλλους φορείς κοινωνικής κατοικίας, εφόσον συμβληθεί με αυτούς, υποχρεούται να έχει ολοκληρώσει τα έργα οικιστικής ανάπτυξης της Β' και Γ' Φάσης της Οικιστικής Μονάδας Ξάνθης σε δέκα οκτώ (18) έτη από την υπογραφή της παρούσας Σύμβασης. Μετά την προθεσμία αυτή, χωρίς να έχει ολοκληρωθεί η οικιστική ανάπτυξη, θα έχουν εφαρμογή τα άρθρα 6 παρ. 1β και 8 παρ. 4 της παρούσας σύμβασης, άλλως, ή εφόσον δεν θα επιτευχθεί επαναδιαπραγμάτευση ή παρέκταση των συμβατικών χρόνων για κάθε φάση ή συνολικά και για τις δύο φάσεις, η ΕΚΤΕΝΕΠΟΛ κηρύσσεται έκπτωτη, σε εφαρμογή της παρ. 10 του άρθρου 10 του ΝΔ 1003/1971 και η μεταβιβασθείσα εις αυτήν γη επανέρχεται στην ιδιοκτησία του Δημοσίου.

2. Η τιμή επιστροφής της γης υπολογίζεται σύμφωνα με την παρ. 4 του άρθρου 8 του από 28.12.1978 Προσυμφώνου.

3. Για την τήρηση των άρθρων της παρούσας Σύμβασης, η ΕΚΤΕΝΕΠΟΛ παρέδωσε σήμερα στο Δημόσιο την υπ' αριθμόν 040/20/13064-8/20.9.1999 εγγυητική επιστολή της Ε.Τ.Ε. για ποσό πενήντα (50) εκατομμυρίων δραχμών.

ΑΡΘΡΟ 12

ΕΦΑΡΜΟΓΗ ΤΗΣ ΠΑΡΟΥΣΑΣ ΣΥΜΒΑΣΗΣ

1. Η αρμόδια υπηρεσία του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Εργων ασκεί τον έλεγχο για την τήρηση των όρων της παρούσας Σύμβασης.

2. Η ίδια Υπηρεσία έχει την μέριμνα της γενικής εποπτείας των έργων. Με όργανά της ή άλλα αρμόδια όργανα της Δημόσιας Διοίκησης, οριζόμενα από αυτήν, επιβλέπει ιδιαίτερα την εφαρμογή της Πολεοδομικής Μελέτης και της Οριστικής Πολεοδομικής Μελέτης Γ (χάραξη οικοδομικών τετραγώνων και έργων υποδομής επί του εδάφους, έλεγχος των επιφανειών χρήσεων γης, εκτέλεση του συνόλου των προβλεπομένων έργων, κλπ.).

ΑΡΘΡΟ 13

ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΕΣ ΡΥΘΜΙΣΕΙΣ - ΔΙΑΙΤΗΣΙΑ

Εξακολουθούν να ισχύουν τα άρθρα 13 περί φορολογικών ρυθμίσεων και απαλλαγών και άρθρο 14 περί διαιτησίας της Αρχικής Σύμβασης.

ΑΡΘΡΟΝ 14

ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΕΙΣ ΣΥΜΒΑΣΗΣ

Η παρούσα Σύμβαση αποτελεί συνέχεια, προσαρμογή στις παρούσες συνθήκες και τροποποίηση της Αρχικής Σύμβασης. Καμμία τροποποίησή της δεν αναγνωρίζεται αν δεν έχει γίνει γραπτώς. Η παράλειψη άσκησης δικαιωμάτων, η ανοχή καταστάσεων αντιθέτων προς την Σύμβαση αυτή και η καθυστέρηση στη λήψη των μέτρων που προβλέπει, από οποιοδήποτε συμβαλλόμενο, σε καμμιά περίπτωση δεν μπορεί να θεωρηθεί σαν σιωπηρή παραίτηση από δικαιώματα ή αναγνώριση δικαιωμάτων του αντισυμβαλλομένου.

ΑΡΘΡΟ 15

ΔΗΜΟΣΙΕΥΣΗ

Το Δημόσιο αναλαμβάνει την υποχρέωση δημοσίευσης της παρούσας Σύμβασης στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Οι συμβαλλόμενοι συνέταξαν την Σύμβαση αυτή με πάγιο τέλος χαρτοσήμου και την υπογράφουν ως ακολούθως:

Οι Συμβαλλόμενοι

Για το Ελληνικό Δημόσιο	Για την Κτηματική ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ Α.Ε. "ΕΚΤΕΝΕΠΟΛ"
ΚΩΣΤΑΣ ΛΑΛΙΩΤΗΣ	ΚΟΡΙΝΑ ΔΑΓΚΛΗ
ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΠΕΧΩΔΕ	ΔΙΕΥΘΥΝΟΥΣΑ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

(2)

Τροποποίηση Σύμβασης Ανάθεσης Οικιστικής Ανάπτυξης και Οργανωμένης Δόμησης στη Ζώνη Ενεργού Πολεοδομίας της Περιοχής Κομοτηνής.

Στην Αθήνα σήμερα την 23η Σεπτεμβρίου του έτους χίλια εννιακόσια ενενήντα εννέα (1999),

1. Το Ελληνικό Δημόσιο, καλούμενο στο εξής "το Δημόσιο", εκπροσωπούμενο από τον Υπουργό Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων Κώστα Λαλιώτη.

2. Η Ανώνυμη Εταιρεία με την επωνυμία "ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ - ΕΚΤΕΝΕΠΟΛ" και προηγούμενα με την επωνυμία "ΕΘΝΟΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Α.Ε. ΕΝΕΡΓΟΥ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΙΔΙΩΤΙΚΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ - ΕΚΤΕΝΕΠΟΛ", που εδρεύει στην Αθήνα (Κηφισίας 125 - 127) και εκπροσωπείται νόμιμα από την Διευθύνουσα Σύμβουλό της Κορίνα Δαγκλή, συμφωνούν και συναποδέχονται τα παρακάτω:

α. Την τροποποίηση της από 13.3.1980 μεταξύ τους Σύμβασης "Περί ανάθεσης οικιστικής ανάπτυξης και ορ-

γανωμένης δόμησης, στη Ζώνη Ενεργού Πολεοδομίας της περιοχής ΚΟΜΟΤΗΝΗΣ", που δημοσιεύθηκε στο ΦΕΚ 89Α/18.4.1980, όπως αυτή έχει τροποποιηθεί μέχρι σήμερα.

β. Την τροποποίηση όρων του από 20.12.1978 μεταξύ τους Προσυμφώνου.

Ειδικώτερα συμφωνούνται τα παρακάτω:

ΑΡΘΡΟΝ 1

ΠΡΟΟΙΜΙΟ:

Οι συμβαλλόμενοι για την κατάρτιση αυτής της Σύμβασης λαμβάνουν υπόψη:

1. Τις διατάξεις του Ν.Δ. 1003/71 "Περί Ενεργού Πολεοδομίας", όπως αυτές διατηρούνται σε ισχύ με το άρθρο 62 παρ.3, του Ν.947/79 "Περί οικιστικών περιοχών" και το άρθρο 43 παρ. 6 του Ν.1337/1983 "Επέκταση πολεοδομικών σχεδίων, οικιστική ανάπτυξη και σχετικές ρυθμίσεις".

2. Το από 20.12.1978 Προσύμφωνο και την από 13.3.1980 Σύμβαση Ανάθεσης (ΦΕΚ 88Α/18.4.1980).

3. Την από 16.12.1982 (ΦΕΚ 12Α/12.1.1983) τροποποίηση της αρχικής Σύμβασης και την ενσωμάτωση σ αυτή ειδικού στεγαστικού προγράμματος της ΑΤΕ.

4. Την υπ' αριθ. 3676/23.12.1985 "Ερμηνεία Συμβάσεων Οικιστικής Ανάπτυξης στις Ζώνες Ενεργού Πολεοδομίας Κομοτηνής και Ξάνθης".

5. Το από 3.3.1980 Π. .Δ/γμα (ΦΕΚ 160Δ/11.3.1980), όπως αυτό τροποποιήθηκε με την Απόφαση Υπουργού ΧΟΠ Γ. 20350/1014/20.4.1981 (ΦΕΚ 279δ/22.5.1981), έγκρισης της πολεοδομικής μελέτης και των όρων δόμησης της Α' Φάσης.

6. Το υπ' αριθμόν 47273/1980 συμβόλαιο του Συμβολαιογράφου Κομοτηνής Ν. Παπανικολάου και το υπ' αριθμόν 26102/1982 συμβόλαιο της Συμβολαιογράφου Αθηνών Ε. Λύτινα, με τα οποία το ΥΠΕΧΩΔΕ μεταβίβασε στην ΕΚΤΕΝΕΠΟΛ την έκταση της ΖΕΠ Κομοτηνής και το από 30.5.1983 Παραχωρητήριο του Υπουργού Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος.

7. Την υπ' αριθμόν 838/1987 Απόφαση της Επιτροπής Τιμών και Εισοδημάτων, με την οποία εγκρίθηκε η τροποποίηση όρων της Σύμβασης και του Προσυμφώνου και αναγνωρίσθηκε η καταβολή στην ΕΚΤΕΝΕΠΟΛ της δαπάνης υποδομών ΟΤΕ και ΔΕΗ, καθώς και την υπ'αριθμ.2119/1.11.1995 απόφασης της ιδίας, για την έγκριση της παρούσας τροποποίησης.

8. Τις σημερινές οικονομικοκοινωνικές συνθήκες και πολιτικές περιφερειακής ανάπτυξης για την περιοχή της Θράκης.

9. Το υπ' αριθμόν 453/21.11.1994 έγγραφο της ΕΚΤΕΝΕΠΟΛ με το οποίο υποβλήθηκε πρόταση έγκρισης Γενικής Πολεοδομικής Μελέτης για την συνέχιση του οικιστικού προγράμματος στη ΖΕΠ Κομοτηνής.

10. Την από 11.5.1995 Έκθεση της ΕΚΤΕΝΕΠΟΛ επί της προόδου των Έργων ΖΕΠ Κομοτηνής και Ξάνθης.

11. Το από 9.7.1997 Π. Δ/γμα (ΦΕΚ 687Δ/8.8.1997) της έγκρισης της Πολεοδομικής Μελέτης και των όρων δόμησης των Β και Γ Φάσεων της ΖΕΠ Κομοτηνής.

ΑΡΘΡΟ 2

ΙΣΤΟΡΙΚΟ ΤΗΣ ΣΥΜΒΑΣΗΣ

1. Όπως αναφέρεται εκτενώς στην από 11.5.1995 προαναφερθείσα Έκθεση της ΕΚΤΕΝΕΠΟΛ για την Πρόοδο των Έργων ΖΕΠ Κομοτηνής και Ξάνθης, με την παραπάνω από 13.3.1980 Σύμβαση, που υπογράφηκε σε εκτέλεση του από 20.12.1978 Προσυμφώνου, ανατέθηκε στην ΕΚΤΕΝΕΠΟΛ το οικιστικό πρόγραμμα στη Ζώνη Ενεργού Πολεοδομίας Κομοτηνής, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.Δ. 1003/1971, που διατηρήθηκε σε ισχύ με το άρθρο 62 παρ. 3 του Ν.947/1979 και με το άρθρο 43 παρ. 6 του Ν.1337/1983 και αποτελεί το νομικό πλαίσιο της παρούσας τροποποιητικής σύμβασης.

2. Η παραπάνω σύμβαση τροποποιήθηκε με την από 16.12.1982 (ΦΕΚ 12Α/12.1.1983) και 3.10.1983 (ΦΕΚ 126Α/31.8.1984) τροποποιητικές συμβάσεις, στην οποία συμβλήθηκε εκ τρίτου και η Αγροτική Τράπεζα της Ελλάδος και με την οποία ρυθμίστηκε ειδικά ο τρόπος εκτέλεσης μέρους του οικιστικού προγράμματος για την στέγαση παλιννοστούντων ομογενών.

3. Η ΕΚΤΕΝΕΠΟΛ από τα προβλεπόμενα έργα της Α' Φάσεως έχει αποπερατώσει τα έργα της τεχνικής υποδομής, έχει κατασκευάσει 873 κατοικίες καθώς και την πλήρη διαμόρφωση του περιβάλλοντος αυτές χώρου. Από τις κατοικίες αυτές, 92 έχουν μεταβιβασθεί στο ΕΙΥΑΠΟΕ για την στέγαση παλιννοστούντων ομογενών. Επίσης η ΕΚΤΕΝΕΠΟΛ μεταβίβασε διευθετημένη γη επιφανείας 24.343 τ.μ. προς τον ΟΕΚ για την πραγμάτωση των οικιστικών προγραμμάτων του.

4. Η εμπειρία από την παραπάνω μερική εκτέλεση του οικιστικού προγράμματος έδωσε ορισμένες διαπιστώσεις, όπως:

α. Δυσχέρεια εφαρμογής διαφόρων λεπτομερών προγραμματικών μεγεθών, όπως η ποσοστιαία κατανομή κατοικιών, η εξάντληση του συντελεστή δόμησης και τα χρονοδιαγράμματα κατασκευής των διαφόρων έργων.

β. Υπέρμετρη επιβάρυνση του προγράμματος από τον συμβατικό τρόπο επίρριψης στο κόστος της κατοικίας, διαφόρων επί μέρους δαπανών.

γ. Σημαντική δυσχέρεια διαθέσεως στην ελεύθερη αγορά του μεγάλου αριθμού κατοικιών του προγράμματος, εφ' όσον η διάθεση δεν είναι εκ των προτέρων διασφαλισμένη (π.χ. με την πραγμάτωση συγκεκριμένων οικιστικών προγραμμάτων φορέων κοινωνικής κατοικίας, όπως το ΕΙΥΑΠΟΕ, ο ΟΕΚ κλπ.).

5. Σκοπός της παρούσας ΣΥΜΒΑΣΗΣ είναι η συνέχιση του προγράμματος της Οικιστικής Μονάδας Κομοτηνής για αντιμετώπιση των νεωτέρων οικιστικών αναγκών, με θεματική και μεθοδολογική συνέχιση του σχεδιασμού της προηγούμενης Γενικής Πολεοδομικής Μελέτης αλλά και με αξιοποίηση των πλουσίων εμπειριών, που έχουν σωρευτεί, τόσο στο ΥΠΕΧΩΔΕ όσον και στην ΕΚΤΕΝΕΠΟΛ από τον προγραμματισμό, τη μελέτη, την κατασκευή, τη διάθεση και τη λειτουργία των έργων της Α' Φάσης. Εξ άλλου σκοπείται με την παρούσα Σύμβαση η απρόσκοπτη συνέχιση ενός, εν εξελίξει, επιτυχημένου οικιστικού προγράμματος, που για πρώτη φορά επιχειρήθηκε στην Ελλάδα.

6. Το υπόψη οικιστικό πρόγραμμα εξυπηρετεί κοινωνικούς και αναπτυξιακούς στόχους της ακριτικής περιοχής της Θράκης. Η επίδραση των διαφόρων κινήτρων, η ένταξη της Χώρας στην Ευρωπαϊκή Ένωση, οι θεμελιώσεις γεωπολιτικές ανακατατάξεις στη Χερσόνησο του Αίμου, τα μεγάλα έργα περιφερειακής ανάπτυξης, η δημιουργία βιομηχανικής περιοχής κοντά στην Κομοτηνή, η διάσπαρτη βιομηχανία που αναπτύσσεται τόσο γύρω από την πόλη όσο και στο Νομό Ροδόπης, η ανάπτυξη του Πανεπιστημίου, η παλιννόστηση εργατών και ομογενών, η εγκατάσταση στρατιωτικών μονάδων, η διόγκωση του τριτογενούς

τομέα και η παρατηρούμενη έλλειψη στέγης, επιβάλλουν την ολοκλήρωση της οικιστικής μονάδας, κοντά στην πόλη της Κομοτηνής. Ειδικώτερα, η συνέχεια του προγράμματος έρχεται να στηρίξει τη στεγαστική πολιτική των διαφόρων φορέων κοινωνικής κατοικίας, όπως το ΕΙΥΑΠΟΕ, ο ΟΕΚ κλπ., οι οποίοι χρειάζονται πολεοδομικά διευθετημένες εκτάσεις για την επίτευξη των στεγαστικών τους στόχων.

7. Για τους παραπάνω λόγους, λαμβανομένων υπόψη των σημερινών συνθηκών, ειδικότερα δε της ανάγκης στέγασης παλιννοστούντων ομογενών στην ακριτική περιοχή της Θράκης, κρίνεται αναγκαία η αναπροσαρμογή στις σημερινές συνθήκες, του αρχικά σχεδιασθέντος οικιστικού προγράμματος στη ΖΕΠ Κομοτηνής, όπως αυτό άρχισε να υλοποιείται σύμφωνα με το από 20.12.1978 Προσύμφωνο και την από 13.3.1980 Αρχική Σύμβαση, μέσα στα πλαίσια του ΝΔ 1003/1971 "Περί Ενεργού Πολεοδομίας", με τους όρους των παρακάτω άρθρων:

ΑΡΘΡΟ 3

ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΤΗΣ Α ΦΑΣΗΣ ΤΗΣ ΣΥΜΒΑΣΗΣ

1. Το αντικείμενο της Α' Φάσης της Αρχικής Σύμβασης τροποποιείται ως εξής:

α. Η Α' Φάση, όπως ορίζεται με το άρθρο 2 της Αρχικής Σύμβασης, θεωρείται ότι ολοκληρώνεται με τα μεγέθη που έχουν πραγματωθεί μέχρι σήμερα, δηλαδή με την ανέγερση των 873 κατοικιών και την κατασκευή των έργων υποδομής και διαμόρφωσης του περιβάλλοντος χώρου της υπόψη Φάσης ή προβλέπονται να πραγματοποιηθούν, όπως αναλυτικά αναφέρονται στην από 11.5.1995 Έκθεση Προόδου Έργων Α' Φάσης.

β. Την υπόλοιπη πολεοδομικά διευθετημένη εδαφική έκταση της Α' Φάσης στο Ο.Τ. 10, 23 και 26 η ΕΚΤΕΝΕΠΟΛ μπορεί να την διαχειρισθεί ως κυρία, νομεύς και κάτοχος και να την διαθέτει ελεύθερα στην αγορά, σύμφωνα με τις προβλεπόμενες από την εγκεκριμένη πολεοδομική μελέτη, χρήσεις. Ενδεχόμενη αλλαγή από κοινωφελείς χρήσεις σε χρήση κατοικίας σε αυτά τα Ο.Τ., προϋποθέτει τροποποίηση των εν λόγω χρήσεων στην εγκεκριμένη Πολεοδομική Μελέτη.

γ. Με τον, κατά τα παραπάνω, επανακαθορισμό του αντικειμένου της αρχικής Σύμβασης, εξυπακούεται αλλά και ρητά συμφωνείται ότι η ΕΚΤΕΝΕΠΟΛ εξεπλήρωσε τις υποχρεώσεις της και ότι δεν επιβάλλονται εναντίον της ποινικές ρήτρες και λοιπές κυρώσεις, που προβλέπονται στο άρθρο 12 της Αρχικής Σύμβασης.

2. Το Ελληνικό Δημόσιο θα καταβάλει στην ΕΚΤΕΝΕΠΟΛ, μέσα σε δώδεκα (12) μήνες από την υπογραφή της παρούσας Σύμβασης, ποσόν 13.989.684 δρχ., όπως αυτό αναλύεται στην παραπάνω Έκθεση Προόδου Έργων της ΕΚΤΕΝΕΠΟΛ από 11.5.1995, που κατέβαλε η ΕΚΤΕΝΕΠΟΛ στη ΔΕΗ και στον ΟΤΕ σε εκτέλεση των όρων του άρθρου 6. παρ. 7 και παρ. 4, εδάφιον γ της Αρχικής Σύμβασης.

3. Το Δημόσιο επιστρέφει σήμερα στην ΕΚΤΕΝΕΠΟΛ την εγγυητική επιστολή εκ δρχ. 25.000.000 της ΕΚΤΕ, που είχε παραλάβει κατά το άρθρο 12 της Αρχικής Σύμβασης.

ΑΡΘΡΟ 4.

ΝΕΕΣ ΦΑΣΕΙΣ ΤΟΥ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΟΣ

Το υπόλοιπο οικιστικό πρόγραμμα θα υλοποιηθεί σε δύο Φάσεις, την Β και την Γ Φάση, με τους όρους που αναφέρονται στα παρακάτω άρθρα, όπως αυτοί εξειδικεύονται σ'αυτά και στην αρχική σύμβαση. Συνολικά και στις δύο φάσεις θα κατασκευαστούν 530 περίπου κατοικίες, μέσου εμβαδού 85 τ.μ. Η κατασκευή των κατοικιών θα συναρτάται επίσης με το εγκεκριμένο κτιριολογικό πρόγραμμα των φορέων κοινωνικής κατοικίας, που θα συμβληθούν με την ΕΚΤΕΝΕΠΟΛ.

ΑΡΘΡΟ 5

ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ Β' ΦΑΣΗΣ

1. Η Β' Φάση θα πραγματωθεί στα Ο.Τ. 28 έως 53, που περιλαμβάνουν κατοικία και κοινόχρηστους και κοινωφελείς χώρους, επί συνολικής έκτασης 395.250 τ.μ. της ΖΕΠ Κομοτηνής, από την ΕΚΤΕΝΕΠΟΛ ή από οποιονδήποτε τρίτο συμβληθεί με αυτήν για το σκοπό αυτό και αναλάβει συμβατικά την υποχρέωση αυτή εξ ολοκλήρου ή μέρους αυτής, ταυτόχρονα ή και τμηματικά αλλά πάντοτε στα συμβατικά πλαίσια της παρούσας σύμβασης, για την τήρηση των όρων της οποίας υπεύθυνη είναι η ΕΚΤΕΝΕΠΟΛ.

ΑΡΘΡΟ 6

ΧΡΟΝΟΔΙΑΓΡΑΜΜΑ ΕΚΠΟΝΗΣΗΣ ΜΕΛΕΤΩΝ ΚΑΙ ΕΚΤΕΛΕΣΗΣ ΕΡΓΑΣΙΩΝ

1. Η εκπόνηση των μελετών και η κατασκευή των κτιρίων και των έργων υποδομής και διαμόρφωσης των ελευθέρων χώρων, θα γίνει με ευθύνη της ΕΚΤΕΝΕΠΟΛ και δαπάνες της ίδιας ή οποιουδήποτε τρίτου συμβληθεί με αυτήν, με το ακόλουθο χρονοδιάγραμμα:

α. Οι πάσης φύσεως μελέτες που απαιτούνται για την κατασκευή των έργων υποδομής και ανωδομής της Β' Φάσης, ορίζεται να έχουν ολοκληρωθεί σε διάστημα δέκα οκτώ (18) μηνών, από την υπογραφή της παρούσας σύμβασης.

β. Η κατασκευή όλων των έργων υποδομής και ανωδομής ορίζεται να έχει ολοκληρωθεί σε οκτώ (8) χρόνια, από την υπογραφή της παρούσας σύμβασης.

Μετά την πάροδο του χρονικού αυτού διαστήματος και εφόσον δεν έχουν ολοκληρωθεί τα έργα, θα είναι δυνατή η επανεξέταση και στάθμιση της πραγματικής κατάστασης και των λόγων που δημιούργησαν την καθυστέρηση του έργου, με ενδεχόμενο αποτέλεσμα την επαναδιαπραγμάτευση σχετικά με τη δυνατότητα παρέκτασης του συμβατικού χρόνου.

ΑΡΘΡΟ 7

ΜΕΛΕΤΕΣ ΚΑΙ ΕΡΓΑ ΥΠΟΔΟΜΗΣ ΚΑΙ ΑΝΩΔΟΜΗΣ Β' ΦΑΣΗΣ

1. Η ΕΚΤΕΝΕΠΟΛ θα αναλάβει την ευθύνη εκπόνησης των μελετών (σύμφωνα και με τις τεχνικές προδιαγραφές που καθορίζει το Δημόσιο), όλων των έργων υποδομής και ανωδομής και της επί του εδάφους εφαρμογής του πολεοδομικού σχεδίου, με ειδικές συμβάσεις που θα συνάψει με το οιονδήποτε τρίτο πρόσωπο (όρα προσύμφωνο). Η ΕΚΤΕΝΕΠΟΛ δύναται να αναθέτει την εκπόνηση των μελετών αυτών σε τρίτα πρόσωπα, διαπραγματευόμενη ελεύθερα τους όρους των σχετικών συμβάσεων, υπό την προϋπόθεση ότι οι όροι αυτοί δεν θα έρχονται σε αντίθεση με τους όρους της παρούσας σύμβασης.

2. Όλες οι μελέτες των έργων υποδομής και ανωδομής θα συντάσσονται σύμφωνα με τις ισχύουσες τεχνικές προδιαγραφές, τα γενικά διαγράμματα των αντιστοίχων έργων που περιέχονται στην Πολεοδομική Μελέτη Γ και σε συνδυασμό πάντοτε με υφιστάμενα εκτελούμενα ή προγραμματιζόμενα σχετικά έργα άλλων υπηρεσιών και οργανισμών.

ΑΡΘΡΟ 8

ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ Γ' ΦΑΣΗΣ

1. Η Γ' Φάση θα αναπτυχθεί στην υπόλοιπη έκταση (571.000 τ.μ. περίπου), που καταλαμβάνουν τα Ο.Τ. 54 έως 81, είτε από την ΕΚΤΕΝΕΠΟΛ είτε από τρίτους αγοραστές, φορείς κοινωνικής κατοικίας ή ιδιώτες, κατά τα κατωτέρω:

2. Η ΕΚΤΕΝΕΠΟΛ υποχρεούται να διαθέσει από τα ακίνητα της Β' και Γ' Φάσης συνολικά τουλάχιστον το 60% σε φορείς κοινωνικής κατοικίας.

3. Η διάθεση των ακινήτων της παραπάνω παρ. 2 σε κοινωνικούς φορείς θα πρέπει να γίνει μέσα σε δέκα (10) χρόνια από της υπογραφής της παρούσας. Στην περίπτωση αυτή, το τίμημα πωλήσεως δεν δύναται να υπερβαίνει το καθοριζόμενο εκάστοτε από το Σώμα Ορκωτών Εκτιμητών.

4. Μετά την παρέλευση της προθεσμίας των δέκα (10) ετών, για όσα ακίνητα έχουν τυχόν παραμείνει αδιάθετα από το παραπάνω ποσοστό του 60%, θα είναι δυνατή η επανεξέταση και στάθμιση της πραγματικής κατάστασης και των λόγων που τη δημιούργησαν με νέα τροποποίηση και επαναδιαπραγμάτευση, ως προς τη δυνατότητα διάθεσης των ακινήτων αυτών ή ακόμα και προς την κατεύθυνση της επιστροφής της διευθετημένης γης στο Δημόσιο, ως απόθεμα γης για κοινωνικό σκοπό.

5. Για να γίνει, κατά την αμέσως παραπάνω, μεταβίβαση ακινήτων σε φορείς κοινωνικής κατοικίας, θα πρέπει η ΕΚΤΕΝΕΠΟΛ ή οι συμβαλλόμενοι με αυτή τρίτοι όπως παραπάνω, να αναλάβουν την υποχρέωση κατασκευής της αναγκαιούσης τεχνικής υποδομής ώστε να εξασφαλιστεί τελικώς ότι η ανάπτυξη γίνεται σε πολεοδομικά διευθετημένη γη. Η ΕΚΤΕΝΕΠΟΛ επίσης αναλαμβάνει την ευθύνη των συνδέσεων των έργων υποδομής των ανωτέρω εκτάσεων με την υφιστάμενη και λειτουργούσα υποδομή της οικιστικής μονάδας.

6. Τα υπόλοιπα ακίνητα της Β' και Γ' Φάσης, ήτοι συνολικά ποσοστό 40%, θα διατίθεται από την ΕΚΤΕΝΕΠΟΛ ελεύθερα κατά τη βούλησή της, πάντοτε όμως μετά την πολεοδομική τους διευθέτηση από την ΕΚΤΕΝΕΠΟΛ και με δαπάνες της.

7. Οι χρήσεις γης και οι λοιποί όροι δόμησης σε κάθε οικοδομικό τετράγωνο, θα τηρήσουν τις προβλέψεις της εγκεκριμένης Πολεοδομικής Μελέτης Γ (ΦΕΚ 687Δ/8.8.1997).

ΑΡΘΡΟ 9

ΕΡΓΑ ΑΛΛΩΝ ΦΟΡΕΩΝ

1. Τα έργα υποδομής καθώς και τα έργα κοινωφελών λειτουργιών, που προβλέπονται για την εξυπηρέτηση του οικισμού στο σύνολό του (εξωτερικά δίκτυα ηλεκτροδότησης και τηλεφωνοδότησης, σχολικά κτίρια, κλπ.), θα πρέπει να προσαρμόζονται με τις προδιαγραφές της γενικής Πολεοδομικής Μελέτης Γ και θα εκτελεσθούν από τους αρμόδιους φορείς (ΔΕΗ, ΟΤΕ, ΟΣΚ, κλπ.), με δαπάνες τους.

2. Το Δημόσιο υποχρεούται να εξασφαλίσει μέσω των παραπάνω φορέων την έγκαιρη κατασκευή τους και την αποφυγή κάθε παράλειψης, καθυστέρησης ή κακοτεχνίας. Σε περίπτωση πάντως καθυστέρησης ή άρνησης των φορέων να εκτελέσουν κατά τα κατωτέρω το οικιστικό πρόγραμμα, η ΕΚΤΕΝΕΠΟΛ, ή τρίτοι φορείς κοινωνικής κατοικίας, δικαιούνται να αρχίσουν ή να αποπερατώσουν με δικά τους μέσα τα έργα αυτά και να αναζητήσουν από το Δημόσιο τις σχετικές δαπάνες καθώς και το τυχόν αυξημένο κόστος από την καθυστέρηση.

ΑΡΘΡΟ 10

ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΕΣ ΕΓΚΡΙΣΗΣ ΜΕΛΕΤΩΝ

1. Οι όροι δόμησης, τα οικοδομικά τετράγωνα, οι κοινόχρηστοι χώροι και τα λοιπά συναφή στοιχεία για την υπόψη περιοχή της ΖΕΠ, ρυθμίζονται από την κείμενη πολεοδομική νομοθεσία και από το Προεδρικό Διάταγμα της 9.7.1997 (ΦΕΚ 687Δ/8.8.1997), με το οποίο εγκρίθηκε κατά τις κείμενες διατάξεις η Γενική Πολεοδομική Μελέτη Γ.

2. Οι μελέτες των πάσης φύσεως κτιριακών έργων (αρχιτεκτονικές, στατικές, μηχανολογικές, κλπ.), θα υποβάλλονται προς έγκριση, σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις που θα ισχύουν γενικά για την σύνταξη και έγκριση μελετών, για την κατασκευή των αντιστοίχων ιδιωτικών έργων.

3. Το Δημόσιο θα μεριμνήσει για την κατάλληλη οργάνωση και την παροχή οδηγιών προς τις αρμόδιες υπηρεσίες, ώστε να αποφεύγονται τυχόν καθυστερήσεις κατά την έκδοση των σχετικών οικοδομικών αδειών και την έναρξη των αντιστοίχων εργασιών.

ΑΡΘΡΟ 11

ΙΣΧΥΣ ΤΗΣ ΣΥΜΒΑΣΗΣ

1. Η ΕΚΤΕΝΕΠΟΛ αυτοτελώς ή με άλλους φορείς κοινωνικής κατοικίας, εφόσον συμβληθεί με αυτούς, υποχρεούται να έχει ολοκληρώσει τα έργα οικιστικής ανάπτυξης της Β' και Γ' Φάσης της Οικιστικής Μονάδας Κομοτηνής σε δέκα οκτώ (18) έτη από την υπογραφή της παρούσας Σύμβασης. Μετά την προθεσμία αυτή, χωρίς να έχει ολοκληρωθεί η οικιστική ανάπτυξη, θα έχουν εφαρμογή τα άρθρα 6 παρ. 1β και 8 παρ. 4 της παρούσας σύμβασης, άλλως, ή εφόσον δεν θα επιτευχθεί επαναδιαπραγμάτευση ή παρέκταση των συμβατικών χρόνων για κάθε φάση ή συνολικά και για τις δύο φάσεις, η ΕΚΤΕΝΕΠΟΛ κηρύσσεται έκπτωτη, σε εφαρμογή της παρ. 10 του άρθρου 10 του ΝΔ 1003/1971 και η μεταβιβασθείσα εις αυτήν γη επανέρχεται στην ιδιοκτησία του Δημοσίου.

2. Η τιμή επιστροφής της γης υπολογίζεται σύμφωνα με την παρ. 4 του άρθρου 8 του από 20.12.1978 Προσυμφώνου.

3. Για την τήρηση των άρθρων της παρούσας Σύμβασης, η ΕΚΤΕΝΕΠΟΛ παρέδωσε σήμερα στο Δημόσιο την υπ' αριθμόν 040/20/13065-6/20.9.1999 εγγυητική επιστολή της Ε.Τ.Ε. για ποσό πενήντα (50) εκατομμυρίων δραχμών.

ΑΡΘΡΟ 12

ΕΦΑΡΜΟΓΗ ΤΗΣ ΠΑΡΟΥΣΑΣ ΣΥΜΒΑΣΗΣ

1. Η αρμόδια υπηρεσία του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Εργων ασκεί τον έλεγχο για την τήρηση των όρων της παρούσας Σύμβασης.

2. Η ίδια Υπηρεσία έχει την μέριμνα της γενικής εποπτείας των έργων. Με όργανά της ή άλλα αρμόδια όργανα της Δημόσιας Διοίκησης, οριζόμενα από αυτήν, επιβλέπει ιδιαίτερα την εφαρμογή της Πολεοδομικής Μελέτης και της Οριστικής Πολεοδομικής Μελέτης Γ (χάραξη οικοδομικών τετραγώνων και έργων υποδομής επί του εδάφους, έλεγχος των επιφανειών χρήσεων γης, εκτέλεση του συνόλου των προβλεπομένων έργων, κλπ.).

ΑΡΘΡΟ 13
ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΕΣ ΡΥΘΜΙΣΕΙΣ - ΔΙΑΙΤΗΣΙΑ

Εξακολουθούν να ισχύουν τα άρθρα 13 περί φορολογικών ρυθμίσεων και απαλλαγών και άρθρο 14 περί διαιτησίας της Αρχικής Σύμβασης.

ΑΡΘΡΟΝ 14
ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΕΙΣ ΣΥΜΒΑΣΗΣ

Η παρούσα Σύμβαση αποτελεί συνέχεια, προσαρμογή στις παρούσες συνθήκες και τροποποίηση της Αρχικής Σύμβασης. Καμμία τροποποίησή της δεν αναγνωρίζεται αν δεν έχει γίνει γραπτώς. Η παράλειψη άσκησης δικαιωμάτων, η ανοχή καταστάσεων αντιθέτων προς την Σύμβαση αυτή και η καθυστέρηση στη λήψη των μέτρων που προβλέπει, από οποιοδήποτε συμβαλλόμενο, σε καμμιά περίπτωση δεν μπορεί να θεωρηθεί σαν σιωπηρή παραίτηση από δικαιώματα ή αναγνώριση δικαιωμάτων του αντισυμβαλλομένου.

ΑΡΘΡΟ 15
ΔΗΜΟΣΙΕΥΣΗ

Το Δημόσιο αναλαμβάνει την υποχρέωση δημοσίευσης της παρούσας Σύμβασης στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Οι συμβαλλόμενοι συνέταξαν την Σύμβαση αυτή με πάγιο τέλος χαρτοσήμου και την υπογράφουν ως ακολούθως:

Οι Συμβαλλόμενοι

Για το Ελληνικό Δημόσιο	Για την Κτηματική ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ Α.Ε. "ΕΚΤΕΝΕΠΟΛ"
ΚΩΣΤΑΣ ΛΑΛΙΩΤΗΣ	ΚΟΡΙΝΑ ΔΑΓΚΛΗ
ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΠΕΧΩΔΕ	ΔΙΕΥΘΥΝΟΥΣΑ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

ΑΠΟ ΤΟ ΕΘΝΙΚΟ ΤΥΠΟΓΡΑΦΕΙΟ